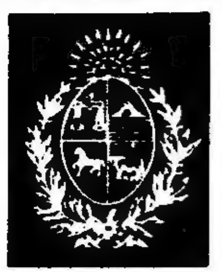


SENADO

SECRETARIA

DIRECCION
DE
COMISIONES

XLIIIa. LEGISLATURA
TERCER PERÍODO

DISTRIBUIDO Nº 1654 DE 1992

COMISION DE VIVIENDA
Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

COPIA DEL ORIGINAL
SIN CORREGIR

AGOSTO DE 1992

BANCO HIPOTECARIO DEL URUGUAY

VERSION TAQUIGRAFICA DE LA SESION DE LA COMISION
DEL DIA 19 DE AGOSTO DE 1992

A S I S T E N C I A

Preside : Señor Senador Carlos Cassina

Miembros : Señores Senadores Alvaro Alonso, Mariano Arana, Walter Belvisi y Manuel Singlet

Integrantes: Señores Senadores Sergio Abreu y Juan Carlos Blanco

Invitado especial : Contador General del Banco Hipotecario del Uruguay señor César Cendoya

Secretario : Señor Luis Berrutti

SEÑOR PRESIDENTE.- Habiendo número, está abierta la sesión.

Conforme a la resolución adoptada en la sesión del día de ayer de esta Comisión, recibimos al Contador General del Banco Hipotecario del Uruguay, señor César Cendoya a los efectos de que nos ilustre concretamente sobre un tema acerca del cual se han manejado diferentes informaciones en este ámbito, que refiere al costo que para la situación actual de dicha Institución representa la suspensión del reajuste que corresponde realizar --según tengo entendido-- a todas las cuotas, el 1º de setiembre próximo. Debemos aclarar que no se trata --y no me estoy expresando técnicamente-- de dejar absolutamente para atrás, ese período de ajuste, sino que cuando efectivamente se realicen --el 1º de enero y de marzo del año próximo-- los ajustes cuatrimestrales o semestrales según la legislación vigente, se tomará en cuenta la variación de la Unidad Reajustable producida en todo el período anterior, desde el último aumento llevado a cabo en 1992.

En tal sentido y agradeciendo profundamente la muy buena disposición del contador Cendoya --con quien tuvimos algunos desencuentros porque primero lo invitamos, luego le diferimos la propuesta y a última hora de la tarde volvimos a solicitar su colaboración-- le cedemos

pesos. Dado que, de acuerdo a las disposiciones legales vigentes el aumento no es mensual, la cuota en pesos queda congelada por el período comprendido entre uno y otro ajuste. Antiguamente, es decir, antes de la aprobación de los artículos 499 y 500, la cuota fijada en Unidades Reajustables se pasaba a pesos en setiembre de cada año y permanecía congelada durante los doce meses siguientes. Según el régimen actual, en el mes de setiembre se pasarían las Unidades Reajustables que conforman cada una de las cuotas a pesos, permaneciendo constantes en las categorías III y IV desde setiembre hasta diciembre de 1992 y en las categorías I, II y IIA de setiembre del 1992 hasta febrero del 1993.

Entonces, sobre la base de que tenemos que suponer un incremento de la Unidad Reajustable al 1º de setiembre y que hemos optado por la cifra del 2,5%, el reajuste de las cuotas de las categorías III y IV --cuyo reajuste es cuatrimestral-- sería del 18,44%, es decir, superior al 18% . En el caso de las categorías I y II --para las que se tendría en cuenta el aumento de marzo a setiembre de 1992-- dicho reajuste sería del 22, 92%. Aclaro que en ambos casos estoy suponiendo que la Unidad Reajustable sube al 1º de setiembre un 2,5% respecto al mes de agosto. Si esta cifra fuera menor, lógicamente, estos porcentajes disminuirían.

Para efectuar el cálculo de lo que el Banco dejaría de percibir, consideramos la última emisión --entendiendo por ello la apuesta al cobro de los servicios

el uso de la palabra.

SEÑOR CENDOYA.- Deseo expresar que cuantificar la pérdida que significaría la suspensión del reajuste en las condiciones que se han manifestado con respecto a los ingresos que dejaría de percibir el Banco Hipotecario del Uruguay, después del 1º de setiembre de 1992, implica efectuar ciertos supuestos respecto a la evolución de determinadas variables. Por ejemplo, al día de hoy no sabemos cuál va a ser el valor de la Unidad Reajustable al 1º de setiembre de 1992.Asimismo, si queremos cuantificar el valor de dicha pérdida en dólares, tampoco sabemos a ciencia cierta cuál será su evolución en los meses comprendidos entre febrero de 1992 y setiembre de 1993. De todas formas, hemos establecido determinados supuestos en función de distintos informes que se nos han pedido. Dado que la Unidad Reajustable aumenta mensualmente de acuerdo a la evolución del Indice Medio de Salarios, suponemos que al 1º de setiembre la misma aumentaría un 2,5 % respecto a su valor del mes de agosto. De la misma manera, a fin de convertir a dólares los importes que se dejarían de cobrar, pensamos que durante esos seis meses se daría un incremento mensual de esta moneda del 2,4%.

Cabe recordar que los préstamos que concede el Banco de acuerdo a la Ley Nº 13.728, se realizan en Unidades Reajustables, por lo que la cuota que los amortiza también se fija en su función. Ahora bien; para cobrar mensualmente esas cuotas lo que se hace es transformar esas Unidades Reajustables que las conforman a nuevos

totales del Banco-- que teníamos disponible, o sea, N$21.024:000.000 para las categorías I, II y IIA y N$ 7.652:000.000 para las categorías III y IV.

En ese sentido, si a los N$ 21:024.000.000 le aplicamos el 22,92% que estamos suponiendo para el reajuste al 1º de setiembre de 1992, obtenemos un incremento de emisión total para las categorías I, II y IIA, de N$ 4.819:000.000. Por otro lado, si a los N$ 7.652:000.000 correspondientes a la última emisión para las categorías III y IV, le aplicamos un aumento del 18,44%, llegamos a la cifra de N$ 1.411:000.000. Ambos aumentos a la emisión actual totalizan N$ 6.230:000.000.

Deseo destacar que a los efectos de evitar todo tipo de confusión en la sesión de hoy, realicé previamente el cálculo en nuevos pesos del costo de la medida de suspensión propuesta en el artículo 5º del anteproyecto porque los servicios se abonan en esa moneda y, luego, transformé esa cifra en dólares considerando su incremento en cada uno de esos meses, es decir, la tasa de devaluación del dólar que, reitero, estamos suponiendo que es de 2,4% mensual.

Por lo expuesto, podemos afirmar que por no cobrar el reajuste al 1º de setiembre a las categorías I, II y IIA --cuyo reajuste es semestral-- perderíamos N$ 4.819:000.000 mensualmente, lo que representa un total de N$ 28.914:000.000 por el período comprendido en esos seis meses. Asimismo, por no aplicar el reajuste cuatrimestral a las categorías III y IV, perdemos mensualmente N$ 1.411:000.000, lo

que suma a lo largo de estos meses una cifra equivalente a N$ 5.644:000.000.

Sumando ambos conceptos, podemos decir que lo que el Banco dejaría de percibir entre setiembre de 1992 y febrero de 1993 --período en el que se aplicaría la medida de suspensión-- sería un total de N$ 34.558:000.000. Obviamente, en este caso estamos sumando cifras en nuevos pesos de setiembre de 1992 con otras de enero y febrero de 1993. Por ello, consideramos que puede ser interesante pasarlas a dólares. Si llevamos a dólares la suma que tenemos que percibir en cada mes y en las distintas categorías --no quiero cansar a los señores senadores realizando los respectivos cálculos mensuales--, y teniendo en cuenta estos supuestos de devaluación del 2,4% mensual, obtenemos un total de U$S 10:110.378.

SEÑOR ABREU.- Si no entendí mal, en el cálculo que el señor Cendoya realiza, toma el dólar mensualmente de acuerdo a la tasa de devaluación, calculando cuál será su valor en el momento de finalización del período, es decir que está llevando la pérdida del Banco Hipotecario a valores constantes.

SEÑOR CENDOYA.- Sí, a volares en dólares. Debemos recordar que el incremento del reajuste de setiembre de 1992 es de N$ 6.230:000.000, o sea, la suma de N$4.819:000.000 para las categorías I, II y IIA y N$ 1.411:000.000 para las categorías III y IV. Entonces, si dividimos la cifra N$ 6.230:000.000 entre el valor del dólar previsto para setiembre, obtenemos un total de U$S 1:925.216. Si realizamos el mismo cálculo

pero teniendo en cuenta el valor del dólar previsto para el mes de octubre, llegamos a un total de U$S 1:879.903; con respecto al valor de noviembre, la cifra es de U$S 1:835.592; en lo que tiene que ver con el mes de diciembre U$S 1:792.806. En enero, la pérdida es solamente para las categorías I, II y IIA, porque la III y la IV ya habrían reajustado. Entonces, sin tomar la cantidad de N$ 6.230:000.000, sino la de N$4.819:000.000, que era el incremento en nuevos pesos que tenían las categorías I, II y IIA y dividiéndola entre el valor del dólar de enero, obtenemos la cifra de U$S 1:354.000. Si realizamos este mismo cálculo con respecto al valor del dólar del mes de febrero, el resultado es de U$S 1:322.448. De esta manera, si sumamos las distintas cifras resultantes, la pérdida ascendería a U$S 10:110.378, es decir que ésta oscila entre U$S 10:000.000 y U$S 11:000.000. Es preferible hablar de cifras aproximadas, porque tal vez podría objetarse el hecho de tomar un aumento del dólar del 2,4%

SEÑOR PRESIDENTE.- Antes de dar la palabra a los señores senadores Singlet y Belvisi, solicito al contador Cendoya que me repita la cifra en dólares para el mes de setiembre.

SEÑOR CENDOYA.- La cifra para el mes de setiembre es de U$S 1:925.216.

SEÑOR SINGLET.- Señor Presidente: como en el lenguaje de trabajo hemos manejado esta situación como pérdida para el Banco, creo que para cerrar esta operación sería necesario conocer un dato que no sé si el contador Cendoya nos puede proporcionar. Al respecto, deseo preguntar cuánto más va a

percibir el Banco Hipotecario por la no aplicación del ajuste de setiembre cuando culmine este período, es decir, cuál puede ser la variación entre el índice de ajuste de setiembre con el de enero y el de marzo. Considero que una cosa es hablar de costo financiero del Banco a lo largo de determinada cantidad de meses y otra el concepto pérdida --por supuesto que soy lego en esta materia-- que significa sustraer a esta Institución cierta cantidad de dinero.

Entonces, primero, me interesa saber cuánto incrementa el Banco la recaudación en enero y en marzo como consecuencia de la suspensión del aumento en setiembre.

En segundo término, deseo conocer cuál es la relación de costo financiero entre el dinero que el Banco percibe en colocaciones y el que el Banco deposita, por ejemplo, en el Banco Central. Concretamente, me interesa saber si también ahí hay una pérdida.

En tercer lugar, pregunto cuál es la disponibilidad del Banco necesaria para su manejo financiero y cuál es la que realmente tiene porque, naturalmente, el plus que tuviera en esa materia también tendría un costo financiero.

SEÑOR CENDOYA .- Si no entendí mal, la primer pregunta formulada por el señor senador Singlet se refiere a cuánto se incrementaría la recaudación del Banco en enero por el reajuste de las categorías III y IV. En ese sentido,

debo decir que no tengo aquí la cifra exacta. Creo que si me dispongo a realizar ese cálculo en este momento, perderíamos mucho tiempo, por lo que si los señores senadores lo desean, se lo. enviaré en el correr de la tarde.

SEÑOR SINGLET.- Concretamente y a la luz de la suspensión de setiembre, mi pregunta se refiere a cuál sería el incremento. Deseo saber, efectivamente, cuál es la pérdida real y no el costo financiero. Podemos decir que si bien estamos aludiendo a cifras aproximadas, este porcentaje del 20% en que estaría inmerso el reajuste de las categorías I y II en el mes de setiembre, según la evolución que ha hecho el contador Cendoya, en marzo va a superar el 40%.

(Intervención que no se escucha)

SEÑOR BELVISI.- Señor Presidente: debo decir que he escuchado con mucha atención y he tratado de seguir el razonamiento del contador Cendoya a través de las cifras que nos ha proporcionado. En definitiva, considero que ello confirma la sospecha que personalmente tenía en el sentido de que los U$S 11:000.000 que se manejaron --aquí se ha hecho referencia a una cifra superior a los U$S 10:000.000-- están vinculados con un cálculo que, si bien tiene presupuestos aceptables, no tienen que ver con lo que ocurrirá después de enero y marzo, es decir, cuando se vuelvan a reajustar las cuotas según lo establecido en este aspecto para las categorías I, II y IIA, y III y IV.

Pienso que los números expuestos son aceptables hasta el momento, pero lo que falta es realizar el cálculo de lo que sucederá en marzo y en febrero para las referidas categorías, para luego, de allí, deducir el costo que ha tenido para el Banco no haber ajustado durante cuatro o seis meses las cuotas de las distintas categorías.

Se trata de un costo de diferencias. A nuestro juicio, para saber cuánto va a perder el Banco tenemos que sacar una diferencia. Si bien tenemos un número que representa cuánto cuesta esperar a que se reajusten las cuotas en los próximos meses de enero y marzo, respectivamente, necesitamos saber qué recuperación tendrán esas cuotas para, entonces, establecer la diferencia.

SEÑOR SINGLET.- Según se ha dicho, hoy tenemos un tope de alrededor de U$S 10:100.000 sin tomar en cuenta la recuperación que tiene el Banco en más, con relación al ajuste que aplicaría de estar vigente el de setiembre en los meses de enero y marzo. Es decir que considerando lo que no percibió el Banco, el tope sería de aproximadamente U$S 10:[illegible]00.000, a lo que habría que deducir todo lo que en más percibió el Banco de ese momento en adelante.

SEÑOR BELVISI.- Suponiendo que el Banco obtuviera estos U$S [illegible]:000.000 de préstamos, de esta forma, estaría pagando su costo financiero, el que va a recuperar, naturalmente, cuando reajuste las nuevas cuotas.

Este es el concepto que, en forma muy elemental quería redondear, pero naturalmente el contador Cendoya nos podrá decir por cuál vía podemos transitar.

SEÑOR BLANCO.- En primer lugar y antes de realizar un breve comentario, debo pedir disculpas a la Comisión y a nuestro visitante porque me voy a retirar en virtud de que debo concurrir a un sepelio.

Creo que el tema que han planteado los señores Senadores Singlet y Gelvisi ya ha sido considerado en una reunión anterior de la Comisión. Al respecto, confieso no tener conocimientos contables e inclusive poseo fuertes dificultades con las matemáticas y los números. Sin embargo, me parece conceptualmente claro que si no se hace el reajuste en setiembre, la cifra de aumento en enero y en marzo va a ser exactamente la misma que si se hubiera hecho en setiembre. O sea que el hecho de saltear el mes de setiembre, no alteraría el porcentaje de reajuste de enero y marzo. De ahí en adelante el Banco seguirá percibiendo eso. Pero lo que no percibió en los períodos comprendidos entre setiembre y enero y setiembre y marzo, es una pérdida bajo cualquier concepto, ya que en ningún momento será cobrado por el Banco. Considero que si no existieran los ajustes a lo largo del año, y estos se fijan en setiembre, la cuota se mantiene durante doce meses, cobrándose nuevas cuotas a partir de ese momento.

Pero lo que perdió ese año no lo recupera. Más aún; la razón por la cual se introdujeron los ajustes cuatrimestrales y semestrales fue , precisamente, el hecho de que no se recupera, de que hay una pérdida. Si se recuperara, no habría ningún problema. Lo que no se percibió , no se percibió ; eso está perdido definitivamente, no se recupera.

Me excuso porque después de haber hecho este comentario debo retirarme.

SEÑOR PRESIDENTE.- En principio habíamos proyectado que esta reunión fuera breve y al solo efecto de aclarar este tema. Por lo tanto, si queda información pendiente, como la que solicitó el señor senador Singlet, apreciaríamos que de ser posible se nos remita en el correr de esta tarde.

SEÑOR ALONSO.- Voy a hacer un planteo en la misma línea del que hizo el señor Senador Blanco.

Tomando como base que la moneda sobre la que nos manejamos es la Unidad Reajustable, si hacemos una suspensión de ajustes para este período, la cantidad de unidades reajustables que en cada una de las cuotas se adjudica para cancelar la deuda va a ser inferior al monto que se percibiría si se lleva a cabo el reajuste. O sea que esto produce una disminución en la recaudación, y una baja en la cancelación de los adeudos con el Banco, la que quedaría acumulada en cada una de las cuentas para cuando finalice esa situación, ya que, en algún momento esto le será cobrado al deudor.

Concretamente, pregunto si esto puede generar una deuda final, un colgamento o algún otro instrumento que provoque que aunque la persona no lo pague hoy, lo deberá abonar en determinado momento.

SEÑOR CENDOYA.- En ese sentido, lo que la ley tendría que prever es de dónde se obtienen los U$S 10:000.000. Es decir, si esta cifra se transforma en un nuevo colgamento que será cobrado al final o si, en cambio, el Tesoro Nacional le restituye al Banco lo que éste le está regalando o subsidiando en forma generalizada a todos sus deudores. En síntesis, éstas son las dos alternativas que, al respecto puedo observar.

SEÑOR BELVISI.- Seguimos sin entendernos en la base del presupuesto porque, de acuerdo al razonamiento que escuchamos, éste está fundamentado en que desde marzo a setiembre de 1992 perdemos el reajuste y ello no es así. Aquí no estamos planteando perder ese reajuste, sino que recuperemos toda la inflación del período que va de marzo de 1992 a marzo de 1993 en el reajuste que se lleve a cabo en esta última fecha. De esta manera, volveríamos a operar, aunque sea por una vez, los reajustes anuales. Entonces, no podemos suponer que esos U$S 11:000.000 se pierden definitivamente, sino que serían recuperados, junto con la depreciación por no haberlos recibido a tiempo, por el costo financiero.

SEÑOR SINGLET.- Gráficamente aclarando que discrepo totalmente con lo expresado por el señor

senador Blanco y reconociendo que también soy un ignorante en la materia--, quiero decir que a los efectos de que quien habla pueda compartir que no hay pérdida, desde el momento en que el Banco fije un ajuste del 22% en el mes de setiembre en una sola de las categorías, deberá mantenerlo cuando efectivamente se produzca dicho aumento. Como en esa categoría el Banco va a realizar un ajuste superior al 40%, no se puede hablar de pérdida . Evidentemente, no se puede hablar de pérdida en el período, sino que hay meramente una pérdida de costo financiero.

SEÑOR CENDOYA.- A vía de ejemplo, puedo decir que si suponemos que en el día de hoy hay una cuota de N$ 100 que en el mes de setiembre ascendería a N$ 122, la persona debería abonar a partir de ese mes esa suma por el período de seis meses y de acuerdo al aumento de la Unidad Reajustable el 1º de marzo de 1993 la misma alcanzaría la cifra de N$ 140, por lo que el Banco pierde porque en lugar de cobrar N$ 122, cobrará N$ 120 durante estos meses. Luego, según la legislación vigente, esta cantidad se transformaría en N$ 140. Quiere decir que a partir de marzo el Banco va a cobrar lo mismo , se apruebe o no la ley. Pensamos que no va a haber nada que en el futuro compense los N$ 22 que durante seis meses la Institución dejó de cobrar al cliente.

SEÑOR ARANA.- En primer lugar, deseo agradecer las informaciones que nos ha proporcionado el contador Cendoya, las que a mi juicio, son muy ilustrativas.

En segundo término, quiero consignar-- siguiendo lo sugerido por el señor senador Belvisi y lo claramente expuesto por el señor senador Singlet-- que, ciertamente, aquí hay una disminución en los cobros del Banco Hipotecario, no en su quebranto, lo que por cierto nadie querría. En ese sentido, puedo afirmar que no estamos dispuestos a acompañar ninguna disposición que condujera a esta situación. Específicamente, aquí estamos hablando de un enlentecimiento en los reajustes y, sin duda , de una recuperación menor pero de una entidad muy abarcable y de costos financieros que inducen en el mismo sentido. Eso lo podemos ver desde dos puntos de vista: pérdidas para el Banco o para la gente, que ha sido tremendamente castigada por la superposición de situaciones inesperadas. Al respecto, podemos citar los incrementos de las tasas de interés ; disminución, desde luego, del plazo de los reajustes, y simultáneamente un enlentecimiento , o una pérdida --según los casos-- de las retribuciones que las personas perciben por salarios o jubilaciones. De manera que ese es el criterio que seguramente deberemos tener en cuenta para adoptar una solución de futuro.

SEÑOR ABREU.- Si tomamos como base una cuota de N$ 100 y le aplicamos el 22% de aumento a partir del mes de setiembre y lo suspendemos en el mes de marzo, ascenderá a N$ 140. Es decir que no observo grnades ventajas en este aspecto --ya que se trata del mismo motivo que dio lugar a la modificación de los ajustes anuales por

los cuatrimestrales porque el deudor del Banco Hipotecario va a tener que enfrentarse a un aumento del 40% en el mes de marzo. Reitero que no advierto, en este caso, ningún beneficio para el deudor, mientras que para el Banco sí existe cierto perjuicio porque tiene actualmente un déficit fiscal de ingresos y egresos, equivalente a un 0,5% del Producto Bruto, es decir, N$S 49:000.000. Si a ello le sumamos todos los desfasajes que existen en la Institución, las cifras de endeudamiento anualizadas son de U$S 85:000.000. Si el Banco tiene U$S 36:000.000 anuales de costo operativo, es natural que el costo financiero y el funcionamiento del Banco se verán resentidos por dificultades en el ingreso. Manteniendo los egresos constantes y disminuyendo los ingresos, vamos a determinar una situación financiera más grave que la que en el día de hoy enfrenta el Banco Hipotecario. Reitero que no comparto la opinión del Directorio del Banco Hipotecario respecto de la salud financiera de la Institución. Entonces, si esto es así, pienso que no le estamos dando un alivio al ahorrista, sino que le transferiremos un impacto mucho mayor para el mes de marzo, con una doble preocupación. Además, de esta forma, vamos a agravar la situación del Banco desde el punto de vista financiero, habida cuenta de su situación. Asimismo, vamos a crear un precedente que solamente estaría justificado si desde el punto de vista social y financiero realmente tuviera un fundamento tal que nos permitiera recorrer a todos este camino.

SEÑOR PRESIDENTE.- Si bien varios de los señores senadores que hoy se encuentran presente desearían hacer uso de la palabra para responder a la argumentación del señor senador Abreu, la Mesa considera que sería pertinente continuar con el tratamiento de este tema en la próxima sesión que, luego, acordaremos en función de la disponibilidad de tiempo de los miembros de la Comisión.

Corresponde, pues, agradecer la presencia y la valiosa colaboración del Contador Cendoya . Asimismo, le solicitamos que en el correr de la tarde nos haga llegar la información a la que antes hicimos referencia.

SEÑOR SINGLET.- Concretamente, le hemos solicitado información referida al incremento en las cuotas de suspenderse el reajuste del mes de setiembre; a cuál ha sido la relación entre las tasas que paga y percibe el Banco cuando coloca ese dinero para verificar si hay costo financiero; y a la existencia de disponibilidad en relación a la real necesidad de caja que tiene el Banco.

SEÑOR BELVISI. A fin de clarificar un poco más la situación para quienes no entendemos la mecánica del Banco y la ciencia de la administración en la parte contable, nos gustaría conocer el cálculo que se hizo respecto a la emisión que el Banco tiene prevista para el mes de setiembre y qué sucedería con o sin el 22% mencionado para los meses de marzo y setiembre de 1993, según los supuestos lineales de proyección en lo que tiene que ver con la inflación

y con la depreciación del dólar. Allí a nuestro juicio, **podríamos apreciar si realmente el Banco pierde acumuladamente ese monto de U$S 11:000.000 que ha sido manejado** en esta Comisión o si, en cambio, se trata del costo financiero de ese capital.

SEÑOR PRESIDENTE.- La Presidencia nuevamente agradece la presencia del señor contador Cendoya. Además, agrega que si a la próxima sesión asiste el señor Senador Zumarán podríamos despejar todas las dudas técnicas, contables, financieras y económicas.

Se levanta la sesión.